

## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Marrone Tonio, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 253.736,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 29/04/2025, il sottoscritto Dott. Marrone Tonio, con studio in Contrada Valle Passeri, 1 - 65014 - Loreto Aprutino (PE), email toniomarrone@tiscali.it, Fax 085 82 91 641, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16/A, piano T (Coord. Geografiche: 42° 27' 46" N 14° 12' 56" E)

## DESCRIZIONE

L'intero lotto è composto dalla quota pari alla piena proprietà, di un locale ad uso ufficio, posizionato al piano terra di un edificio di otto piani, ubicato in via Del Porto nel Comune di Pescara. La costruzione del fabbricato risale alla fine degli anni sessanta. L'intero lotto di vendita è composto da un ufficio con ingresso autonomo, passando attraverso un corridoio interno (area comune censita in catasto con il subunità 114). L'ufficio si estende per una superficie di 148 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16/A, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Vedi Checklist allegata.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato a Pescara il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2, risulta sposato a Pescara in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in separazione legale dei beni, con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata a Ortona (Ch) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato a Pescara il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2, risulta sposato a Francavilla al Mare in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in separazione legale dei beni, con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata a Lanciano (Ch) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi allegati).

## CONFINI

L'immobile oggetto d'esecuzione, confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corte del palazzo, bene comune non censibile (subunità 114), salvo altri o più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	148,00 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				148,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Tecnicamente il bene potrebbe essere diviso in natura a condizione che vengano effettuate delle opere murarie interne, di divisione degli impianti elettrico e idro-sanitario, al fine di creare due ingressi indipendenti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1998 al 21/03/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 129, Sub. 112, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1.717,22 Piano T
Dal 14/01/1998 al 21/03/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 129, Sub. 112, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1.717,22 Piano T
Dal 14/01/1998 al 21/03/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 129, Sub. 112, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1.717,22 Piano T
Dal 14/01/1998 al 21/03/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 129, Sub. 112, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1.717,22 Piano T
Dal 14/01/1998 al 21/03/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 129, Sub. 112, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1.717,22 Piano T
Dal 21/03/1998 al 21/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 129, Sub. 112, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1.717,22 Piano T
Dal 21/07/2011 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 129, Sub. 112, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 1.717,22 Piano T
Dal 21/07/2011 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 129, Sub. 112, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 1.717,22 Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli attuali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	129	112	2	A10	2	5 vani	148 mq	1717,22 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale suddivisione interna del fabbricato. Esiste corrispondenza per superficie, volumetria, destinazione d'uso, sagoma d'ingombro della subunità e posizione delle aperture esterne.

## PRECISAZIONI

Nessuna.

## PATTI

Nessuno.

## STATO CONSERVATIVO

Sufficiente stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

All'ufficio si accede attraverso un corridoio interno, che risulta censito in catasto come bene comune alla subunità 114. Vedi allegati

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in oggetto è composto da otto livelli. L'immobile oggetto d'esecuzione è ubicato al Piano Terra.
- Altezza interna utile: 3,70 m.
- Strutture verticali: struttura portante dell'edificio è costituita in cemento armato in buono stato di manutenzione, non si evidenziano fessurazioni e la struttura mantiene gli appiombi originali.
- Solai: in cemento armato in buono stato di manutenzione.
- Pareti esterne e perimetrali dell'unità abitativa: tamponatura in laterizio in sufficiente stato di manutenzione.
- Parte delle pareti divisorie interne: in cartongesso tinteggiate, in sufficiente stato di manutenzione.
- Copertura dell'intero immobile: solaio e tegole, in buono stato di manutenzione, parte dell'appartamento è coperto a terrazzo.
- Pavimentazione interna: pavimenti e rivestimenti sulle pareti dei bagni in ceramica in mediocre stato di manutenzione.
- Pavimentazione interna: parquet in sufficiente stato di manutenzione.
- Infissi esterni: finestre in ferro e finestre in alluminio, in mediocre stato di manutenzione.
- Infissi interni: porte in legno tamburato, in sufficiente stato di manutenzione.
- Impianto elettrico autonomo: sotto traccia 220 V, in sufficiente stato di manutenzione.
- Impianto idrico: impianto sottotraccia condominiale, in sufficiente stato di manutenzione.
- Impianto termico: nessun impianto di riscaldamento nessun allaccio alla rete gas/metano.
- Altri impianti: impianto di ventilazione non funzionante.
- vedi allegato fotografico).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai proprietari debitori sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile risulta destinato ad ufficio. Da una ricerca effettuata presso il Comune di Pescara i proprietari risultano residenti nell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione.

Da una indagine svolta presso l'agenzia delle entrate, non risultano registrati contratti di affitto e/o comodato per l'immobile oggetto d'esecuzione (vedi allegati).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1980 al 21/03/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	22/06/1981	4239	3694
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/1998 al 21/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Barbara	21/03/1998	14383	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/04/1998	3847	2831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2011 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Marra	21/07/2011	70450	22934
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	26/07/2011	11378	7095
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2011 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Marra	21/07/2011	70450	22934
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	26/07/2011	11378	7095
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto di provenienza del 21.07.2011 vedi allegati.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 30/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 26/07/2011  
Reg. gen. 11379 - Reg. part. 2088  
Quota: Proprietà 1/1  
Importo: € 370.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 185.000,00  
Spese: € 185.000,00  
Percentuale interessi: 10,437 %  
Rogante: Notaio Egidio Marra  
Data: 21/07/2011  
N° repertorio: 70452  
N° raccolta: 22936

#### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 11/03/2025  
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 2612  
Quota: Proprietà 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per l'intero lotto è di 329,00 (trecentoventinove/00) euro.

## NORMATIVA URBANISTICA

Nessun terreno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Il fabbricato è stato costruito inizialmente in seguito a concessione edilizia numero 42779 3/6727/Urb. 199 del 13.08.1968 e con atto del 20.08.1971 è stata rilasciata la licenza d'uso del fabbricato protocollo 3529/Div. Q.

- Successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria numero 4602 del 21.09.1995 (condono edilizio legge 47/1985).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

- Dal progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria 4602 del 21.09.1995 (ultimo titolo edilizio per il fabbricato oggetto d'esecuzione), l'analisi di conformità per l'immobile ubicato in Via Del Porto, Pescara (Sub. 112, Cat. A/10 - Uffici), rivela difformità urbanistiche, catastali e distributive. L'ultima autorizzazione edilizia, Concessione Edilizia in Sanatoria n.4602/1995 regolarizza ed è relativa al subalterno 83. tuttavia, l'attuale unità immobiliare è il risultato di un frazionamento catastale (del 14.01.1998) che ha generato i Subalterni 112, 113 e 114, avvenuto senza alcun Titolo Edilizio. Ciò rende l'attuale Sub.112 non conforme urbanisticamente.

- in data 21.07.2011 l'immobile (subunità 112) è stata venduta ed acquistata dagli attuali proprietari che hanno modificato la ripartizione interna dell'appartamento, la difformità principale riguarda le modifiche interne (effettuate dal 2011 ad oggi) che hanno portato alla creazione di nove stanze (dalle quattro iniziali) tramite tramezzature interne realizzate in cartongesso.

- Da informazioni assunte, la sanabilità di questo aumento del numero di vani è strettamente subordinata al rispetto dei parametri del REC di Pescara, nello specifico il problema principale riguarda i requisiti aero-illuminanti (RI = 1/8). Per i locali che risultano ciechi, la sanatoria è condizionata all'accettazione, da parte del Comune, delle deroghe per l'illuminazione e il ricambio d'aria artificiale.

È inoltre necessaria una verifica impiantistica da parte di una ditta o tecnico abilitato (ai sensi del D.M. 37/08), per il quale si renderà necessaria una nuova certificazione (Di.Co./Di.Ri) a causa della variazione planimetrica.

- Per quanto sopra riportato si evince che a livello di titolo edilizio, è possibile sanare l'unità immobiliare compravenduta, cioè quanto risulta censito con la subunità 112 (divisione della subunità 83, per formare l'attuale subunità 112 composta da quattro stanze, come da planimetria allegata all'atto di compravendita). In merito all'attuale ripartizione interna (composta da nove locali), volendo mantenere l'attuale destinazione d'uso del fabbricato, non è possibile sanarla in quanto comporterebbe l'accettazione di deroghe da parte del Comune di Pescara.

- I costi stimati per sanare la subunità 112 (situazione che risulta in catasto e corrispondente con la suddivisione interna al momento della compravendita del 21.07.2011), ammontano a circa 6000,00 (seimila/00) Euro. I costi di demolizione dei divisori interni (ripartizione interna non sanabile), ammontano a circa 4000,00 (quattromila/00) Euro.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte, i proprietari dichiarano che non ci sono insoluti per le quote condominiali. L'amministrazione del condominio era affidata fino a poco tempo fa alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attualmente l'amministrazione è passata allo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Sono stati contattati entrambi gli amministratori i quali hanno dichiarato che trovandosi in una fase di passaggio, non sono in grado di fornire informazioni in merito alle quote condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16/A, piano T  
L'intero lotto è composto dalla quota pari alla piena proprietà, di un locale ad uso ufficio, posizionato al piano terra di un edificio di otto piani, ubicato in via Del Porto nel Comune di Pescara. La costruzione del fabbricato risale alla fine degli anni sessanta. L'intero lotto di vendita è composto da un ufficio con ingresso autonomo, passando attraverso un corridoio interno (area comune censita in catasto con il subunità 114). L'ufficio si estende per una superficie di 148 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 112, Zc. 2, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 266.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Pescara (PE) - Via Del Porto 16/A, piano T	148,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 266.400,00	100,00%	€ 266.400,00
Valore di stima:					€ 266.400,00

Valore di stima: € 266.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Altro. Costo demolizione divisori interni (opere non sanabili)	4000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1,00	%

**Valore finale di stima: € 253.736,00**

La teoria dell'estimo richiama a diversi aspetti del valore che i beni oggetto di stima possono assumere. Come emerge dall'esame degli atti di causa e dal quesito conferitomi, qui di seguito si procede alla valutazione del bene con l'individuazione del più probabile valore di mercato. La procedura utilizzata è quella classica della stima diretta comparativa, e il parametro utilizzato è il metro quadrato. Il procedimento di stima utilizzato fa esclusivo riferimento ai recenti valori di compravendita di beni simili a quella da stimare.

Sono state prese in considerazione compravendite di beni simili, tenendo conto di tutti gli elementi che possono influenzare il valore, quali l'ubicazione, la configurazione planimetrica, la natura fisica ecc.. Successivamente sono stati reperiti i prezzi medi unitari dei beni simili a quello oggetto di stima. Questo attraverso una dettagliata indagine di mercato presso studi notarili, studi tecnici, agenzie immobiliari, nonché di dati statistici sulle compravendite e sui rispettivi prezzi di trasferimento. Successivamente è stato definito il valore ordinario del bene oggetto di stima utilizzando il valore unitario del parametro precedentemente raccolto, moltiplicato per la superficie. Infine il valore ordinario è stato corretto apportando le opportune detrazioni.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

Loreto Aprutino, li 02/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Marrone Tonio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notarile Egidio Marra del 17.07.2011
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità del 20.04.1972
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia iniziale del 13.08.1968
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie subunità 83, 112 e 114 (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visure, elenco immobili, elaborati planimetrici (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Checklist completezza documentale (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 06/08/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratti di matrimonio (Aggiornamento al 06/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 22/09/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria 4602 del 21.09.1995
- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Divisione subunità 83 e attuale subunità 112

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16/A, piano T  
L'intero lotto è composto dalla quota pari alla piena proprietà, di un locale ad uso ufficio, posizionato al piano terra di un edificio di otto piani, ubicato in via Del Porto nel Comune di Pescara. La costruzione del fabbricato risale alla fine degli anni sessanta. L'intero lotto di vendita è composto da un ufficio con ingresso autonomo, passando attraverso un corridoio interno (area comune censita in catasto con il subunità 114). L'ufficio si estende per una superficie di 148 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 112, Zc. 2, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nessun terreno.

**Prezzo base d'asta: € 253.736,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 253.736,00**

Bene N° 1 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - Via Del Porto 16/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 112, Zc. 2, Categoria A10	<b>Superficie</b>	148,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sufficiente stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'intero lotto è composto dalla quota pari alla piena proprietà, di un locale ad uso ufficio, posizionato al piano terra di un edificio di otto piani, ubicato in via Del Porto nel Comune di Pescara. La costruzione del fabbricato risale alla fine degli anni sessanta. L'intero lotto di vendita è composto da un ufficio con ingresso autonomo, passando attraverso un corridoio interno (area comune censita in catasto con il subunità 114). L'ufficio si estende per una superficie di 148 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai proprietari debitori sig.ri **** Omissis ****. L'immobile risulta destinato ad ufficio. Da una ricerca effettuata presso il Comune di Pescara i proprietari risultano residenti nell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione. Da una indagine svolta presso l'agenzia delle entrate, non risultano registrati contratti di affitto e/o comodato per l'immobile oggetto d'esecuzione (vedi allegati).		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 26/07/2011

Reg. gen. 11379 - Reg. part. 2088

Quota: Proprietà 1/1

Importo: € 370.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 185.000,00

Spese: € 185.000,00

Percentuale interessi: 10,437 %

Rogante: Notaio Egidio Marra

Data: 21/07/2011

N° repertorio: 70452

N° raccolta: 22936

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 11/03/2025

Reg. gen. 3519 - Reg. part. 2612

Quota: Proprietà 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*